

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva nn° 414/2012, Reg. Esec. promossa da _____ contro _____

PREMESSA

All'udienza dell'11/11/2016, il Sottoscritto Dott. Agronomo Fiasconaro Martino, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siracusa al n.249, veniva nominato CTU dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luca Gurrieri, al fine di ~~depositemo~~ integrare alla relazione peritale depositata dal precedente CTU Dott. Agronomo Sessa Antonino in data 23/10/2014, incaricando il Sottoscritto a rispondere su quanto riportato nell'istanza prodotta al G.E. Dott. Gurrieri del 03//06/2015, ad opera della Custode e Professionista delegata Avv. Antonella Failla. Il contenuto della nota a cui il sottoscritto deve rispondere, in relazione a quanto sopra è il seguente:

“ Secondo quanto descritto dal CTU il lotto 2) di cui alla suddetta procedura è costituito da un terreno agricolo sito in Carlentini, contrada Falconello, in cui insiste un fabbricato rurale nelle cui adiacenze si trova, altresì una tettoia ricovero macchine.

Orbene, con riferimento a detto lotto, il CTU ha ommesso di rispondere ai quesiti posti dal G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima relativi allo stato di possesso del bene, alla regolarità sotto il profilo edilizio, urbanistico, catastale ed ai vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

A ciò si aggiunga che i dati relativi alla numerazione ed alla estensione di alcune particelle costituenti il Lotto 2) così come indicati nella relazione di consulenza non coincidono con quelle risultanti dall'atto di pignoramento; ciò probabilmente in conseguenza di un intervenuto processo di allineamento mappe di cui, tuttavia, non vi è menzione nella suddetta consulenza.

La sottoscritta pertanto ritiene necessario, prima di dare inizio alle operazioni di vendita del lotto 2), integrare la relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i dati sopra elencati."

In adempimento all'incarico ricevuto e sulla scorta degli elementi rilevati, si redige la presente integrazione peritale.

RISPOSTA ALLE NOTE

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, REGOLARITA' SOTTO IL

PROFILO URBANISTICO E CATASTALE ED EVENTUALI VINCOLI

In risposta alle note il sottoscritto CTU, dopo un'attenta consultazione dei certificati catastali, dell'atto di pignoramento immobiliare, nonché della Relazione Notarile redatta dal notaio Corsaro Daniela ed allegata agli atti, attesta quanto segue.

I beni oggetto di pignoramento costituenti il Lotto 2), sono per la piena proprietà interamente intestati al signor _____, pervenuti allo stesso giusto atto di compravendita del 29 Agosto 1995, rogato dal Notaio Giovanni Longobardo, trascritto il 20 settembre 1995 ai nn.ri 12923/9689, così come riportati nella relazione notarile in atti nel fascicolo.

Nel su citato atto di pignoramento i beni sono rappresentati da un fondo agricolo con annessi fabbricati rurali, siti in agro di Carlentini, identificati in Catasto al Foglio 17 e precisamente:

- terreno mapp. 3/AA di ettari 2, are 80;
- terreno mapp. 3/AB di are 45 e centiare 34;
- fabbricato rurale mapp. 31 di centiare 51;
- terreno mapp. 32 di ettari 1 are 25 centiare 68;
- fabbricato rurale mapp. 33 di mq. 760;
- terreno mapp. 34 di are 32 e centiare 52;
- terreno mapp. 35 di are 93 e centiare 55;
- fabbricato rurale mapp. 95 di mq 165;
- terreno mapp. 172 di are 97 e centiare 40;
- terreno mapp. 506 di centiare 55;
- terreno mapp. 555/AA di are 6 e centiare 25;
- terreno mapp. 555/AB di ettari 1, are 96 e centiare 69;

il tutto anche se non riportato per una superficie complessiva ettari

8.87.74

Orbene nella relazione redatta dal precedente CTU Dott. Sessa, il lotto 2) identificato con la lettera B) – Terreno sito in territorio di Carlentini Contrada Falconello, riportava una superficie maggiore ossia ettari 9.05.47 così ripartita:

- terreno part. 661 seminativo di ha 3.11.45;
- terreno part. 662 seminativo di are 13 e centiare 89;
- fabbricato rurale mapp. 31 di centiare 51;
- terreno part. 32 porz. AA agrumeto di are 99 centiare 78; porz. AB pascolo di are 1 e centiare 71; porz. AC pascolo arborato di are 25 e centiare 75;
- fabbricato rurale part. 33 di are 7 e centiare 60;

- terreno part. 34 porz. AA pascolo di are 6 e centiare 77; porz. AB pascolo arborato di are 25 e centiare 75;
- terreno part. 35 porz. AA uliveto di are 7 e centiare 99; porz. AB pascolo di are 75 e centiare 82;
- fabbricato rurale part. 95 di are 1 e centiare 65;
- terreno part. 172 pascolo arborato di are 97 e centiare 40;
- terreno part. 506 seminativo di centiare 55;
- terreno part. 555 porz. AA uliveto di are 6 e centiare 25; porz. AB agrumeto di ettari 1, are 96 e centiare 69;
- part. 559 porz. AA area adibita a corte; porz. AB pascolo di are 7 e centiare 02.

Dal confronto fra i due atti (~~Atto di pignoramento~~ e Relazione peritale), in primis si evidenzia un incremento della superficie di are 17 e centiare 73, in quanto lo Stesso CTU per mero errore inseriva la particella 559 porz AA e AB, che seppur interamente di proprietà del Sig. _____, non era oggetto di pignoramento, pertanto non andava inserita.

In secondo luogo lo Stesso inseriva nella successiva parte della relazione, non citando nessuna origine ed identificazione catastale, una tettoia ricovero di mq. 80 del valore di € 16.000,00, che non andava inserita in quanto trattasi di fabbricato fantasma, identificato con la part. 659 di mq, 80, ricadente sulla particella 559, non oggetto di pignoramento, che l'Agenzia delle Entrate aveva censito d'ufficio previo controllo incrociato con le mappe in atti e i rilievi aerofotogrammetrici effettuati (prot. SR 0184280 del 2012).

Detto fabbricato per di più, risulta essere privo di regolare autorizzazione/concessione edilizia, come da mio controllo effettuato all'Ufficio Tecni-

co del Comune di Carlentini, in sede di verifica della regolarità urbanistica di tutti i fabbricati oggetto di stima.

In terzo luogo nella relazione peritale le particelle 32, 34, 35, vengono giustamente suddivise in porzioni in relazione alle colture insistenti, fermo restando il totale della superficie della singola particella, seguite da variazioni d'ufficio per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 N. 262.

In quarto luogo il CTU non evidenziava l'avvenuta soppressione della particella, catastalmente indicata nel pignoramento come 3AA e 3AB del foglio 17, seguita al frazionamento del 31/01/2013 SR0011648, con conseguente creazione di due nuove particelle, identificate con le p.lle 661 (ex 3AA di Ha 2.80.00 + parte della p.lla 3AB di Ha 0.31.45) della superficie complessiva pari ad Ha 3.11.45 e dalla particella 662 (derivata dalla restante parte della ex p.lla 3AB) della superficie complessiva pari ad Ha 0.13.89, per cui dovendo oggi il Custode delegato procedere alla vendita, deve oggi citare le particelle 661 e 662 del foglio 17 derivanti dalla originaria particella 3AA e 3AB, indicata nell'atto di pignoramento.

I fabbricati rurali oggetto di stima sono rappresentati come sopra accennato da:

- foglio 17 particella 31, F.R. di superficie pari a mq 51,00 senza reddito;
- foglio 17 particella 33, F.R. di superficie pari a mq 760,00 senza reddito;
- foglio 17 particella 95 F.R. di superficie pari a mq 160,00 senza reddito;

La particella 31 è rappresentata da una vecchia vasca di accumulo acqua uso irriguo, realizzata in data antecedente al 1967, in precarissime condizioni, per la quale atteso l'obbligo del censimento al Catasto urbano, è consigliabile o la totale demolizione e il relativo censimento dell'area di sedime al ca-

tasto terreni o il censimento al Catasto urbano come F/2 (unita collabente).

La particella 33 è rappresentata da un fabbricato destinato ad uso abitativo, posto su due livelli, con relativa area di pertinenza. Al piano terra lo stesso si compone di n. 1 salone, n.1 soggiorno, n.1 cucinino, n..1 wc, della superficie complessiva di mq. 134,50 e n.1 tettoia – forno e n.1 tettoia ricovero attrezzi, entrambi della superficie complessiva di mq, 48,50. Al piano terra invece lo stesso si compone di n.1 camera da letto, n.1 wc della superficie complessiva di mq 73,00 e n.1 terrazzino collegato alla camera di mq. 14,00.

Detto fabbricato da quanto dichiarato dal proprietario e da quanto appurato dagli atti e dalle aerofotogrametrie si presume essere stato edificato in data antecedente al 1967. Anche per detto fabbricato vige l'obbligo del censimento al catasto fabbricati, da censire come fabbricato ad uso abitativo A/3 e o A/7. In fase di accatastamento dello stesso bisogna censire la porzione mancante in mappa rappresentata dalle due tettoie di mq. 48,50 ed il piccolo cucinino di mq. 8,50.

La particella 95 è rappresentata da un'aia su cui ricade un antico pozzo trivellato, senza il riscontro di nessun fabbricato in essere, per cui atteso l'obbligo del censimento al Catasto urbano, non essendoci la presenza di nessun fabbricato, è consigliabile il relativo declassamento e conseguente censimento dell'area di risulta al catasto terreni.

Da una verifica urbanistica presso gli Uffici competenti (Ufficio Tecnico Comune di Carlentini), ho appurato che nessun provvedimento di Autorizzazione/Concessione Edilizia è stato sia richiesto ed ottenuto, in quanto non necessario, trattandosi tutti di fabbricati di vecchia fattura edificati per

l'appunto in data antecedente al 1967.

In relazione agli eventuali vincoli gravanti, si attesta che i beni in oggetto, risultano gravati da pignoramento immobiliare del 22 maggio 2012, Tribunale di Siracusa, trascritto il 13 Settembre 2012 ai nn.ri 14998/11866, a favore del _____ e, contro i signor: _____

In merito alla seconda parte del quesito, a cui sono chiamato a rispondere *"A ciò si aggiunga che i dati relativi alla numerazione ed alla estensione di alcune particelle costituenti il Lotto 2) così come indicati nella relazione di consulenza non coincidono con quelle risultanti dall'atto di pignoramento; ciò probabilmente in conseguenza di un intervenuto processo di allineamento mappe di cui, tuttavia, non si è menzione nella suddetta consulenza"*, il sottoscritto elencando quanto su descritto in precedenza, ha risposto anche suddetto quesito, individuando in precedenza quali sono state le cause e le mancanze, che hanno generato le discordanze sulla numerazione e sulla estensione delle particelle costituenti il Lotto 2).

CONCLUSIONI

Dalle indagini svolte e dagli elementi rilevati, in virtù dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Luca Gurrieri, il sottoscritto CTU Dott. Agr. Martino Fiasconaro, in relazione a quanto su espresso, ritiene di aver assolto il mandato conferito.

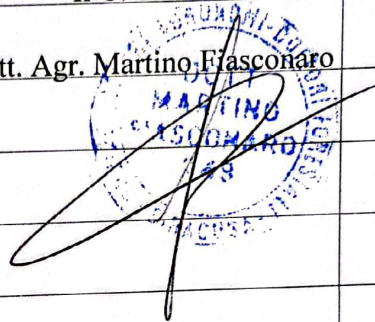
Ritengo, dovendo il Custode procedere alla vendita dei beni oggetto di pignoramento e vigendo l'obbligo di censire al Catasto Urbano tutti i fabbricati in precedenza censiti al Catasto Terreni come F.R. privi pertanto di rendita catastale, che debba procedersi al suddetto accatastamento, in maniera

tale che gli stessi una volta regolarmente catastati, oltre che essere identificati correttamente con giusta categoria catastale, avranno una loro rendita catastale, sulla quale applicare le relative imposte, in fase di registrazione e trascrizione dei beni eventualmente aggiudicati in caso di asta. Il costo di regolarizzazione catastale dei tre fabbricati è pari a circa euro 1300,00 oltre iva e cassa previdenziale.

Siracusa li 24/02/2017

Il C. T. U.

Dott. Agr. Martino Fiasconaro

A blue circular stamp is placed over the signature. The stamp contains the text "MARTINO FIASCONARO" in the center, with "C.T.U." at the top and "SIRACUSA" at the bottom. The signature is a large, stylized cursive mark.